



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1224

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums en la parcel·la situada al C/ Ponent, núm. 17, Can Furnet, Jesús

Per la present, als efectes del que estableix l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, s'anuncia que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 4 de desembre de 2025, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums en la parcel·la situada al C/ Ponent, núm. 17, Can Furnet, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE20399900024067 de data 15.12.2023, redactat per l'arquitecte Carlos de Rojas Torralba, per a l'ORDENACIÓ DE VOLUMS EN LA PARCEL·LA situada en C/ Ponent núm. 17, Ca Furnet, a fi de definir l'adaptació de la seva volumetria a les condicions físiques del terreny, amb un pendent superior al 20%, justificant la minimització del seu impacte, promogut per l'entitat Stiller Cologne MGMT GMBH&CO.KG.

SEGON.- Publicar el present acord juntament amb el contingut normatiu de l'Estudi de Detall al Butlletí Oficial de les Illes Balears i el seu contingut íntegre en la seu electrònica municipal a l'efecte del seu general coneixement.

TERCER.- Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seua constància i registre.”

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i als efectes de l'establert a l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del contingut normatiu.

Santa Eulària des Riu, Signat digitalment (3 de febrer de 2026)

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I ANNEX

PROPIETAT: STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SUCURSAL A ESPANYA

ADREÇA: Carrer Ponent n°17 – Parcel·la segregada 01 - Can Fournet - Santa Eulària des Riu - Eivissa

ÍNDEX GENERAL

DOCUMENT I. MEMÒRIA

CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENT II. PLANOLS

CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

[.]

1.1.3. PROMOTOR



El projecte el promou Stiller Cologne MGMT FMBH&CO. Kg Sucursal a Espanya, amb C.I.F: ***6716**, amb domicili a l'efecte de notificació al carrer *** Santa Eulària des Riu, Eivissa.

1.1.4. ARQUITECTE

El projecte el redacta l'arquitecte Carlos de Rojas Torralba, amb DNI ***3865**, col·legiat núm. **72 del COAM, amb domicili en l'Avinguda ***, Madrid.

1.2.1. EMPLAÇAMENT · ÀMBIT D'APLICACIÓ

El solar s'emplaça al carrer Ponent nº17, parcel·la segregada 01, Urbanització de Can Fournet, a Santa Eulària des Riu.

L'àmbit d'aplicació comprèn la totalitat del solar de la propietat. Ref. Cadastral: 6725069CD6162N0001WH

1.2.2. COMPETÈNCIA I MARC LEGAL

Es redacta a l'empara del que es disposa en l'art. 1.2.02.b de Desenvolupament del Planejament/ Estudis de Detall, de les NS de Santa Eulària des Riu, de l'art. 46 Estudis de Detall, de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.

1.2.3. VIGÈNCIA I REVISIÓ

Els instruments de planejament urbanístics tenen vigència indefinida i són susceptibles de suspensió, modificació, i revisió.

1.2.4. ENTORN FÍSIC

L'Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 1.369,45 m².

La parcel·la de geometria sensiblement irregular, i la seva qualificació és de sòl urbà – EU4.

La parcel·la compta amb un important pendent descendent en sentit nord-sud, superant el 20% de pendent natural del terreny. En el mateix no existeix cap element etnogràfic a conservar, limitant-se la vegetació a un seguit de pins, amb vegetació baixa típica de la conca mediterrània.

El solar es troba a la urbanització de Can Fournet, la qual es troba totalment urbanitzada, comptant amb tots els serveis a peu de parcel·la.

La seva situació, emplaçament i dimensions venen representats gràficament en els plans que s'acompanyen.

CAPÍTOL I. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. PLANEJAMENT VIGENT. NORMES URBANÍSTIQUES

En la zona són aplicable les Normes Subsidiàries del terme municipal de Santa Eulària des Riu, aprovades en la Comissió d'Urbanisme en sessió celebrada el dia 23 de novembre de 2011.

El present Estudi de Detall es desenvolupa sobre la base de l'especificat en les Normes Subsidiàries i en el planejament vigent, per la qual cosa és aplicable el completat en aquests instruments.

1.3.2. ORDENANCES APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Segons la normativa d'aplicació, el solar en qüestió compta amb la qualificació: EU-4, sent de 800m2 la parcel·la mínima, amb una façana/fons mínim normatiu de 20m.

En el cas de la present qualificació, les edificacions poden ser de planta baixa i planta primera, per a una altura màxima de 7 m., i una altura total de 7+3m., sent el percentatge màxim de la parcel·la que podrà ocupar-se per l'habitatge i la resta dels elements constructius d'un 30%.

El volum màxim construïble per edificació destinada a habitatge unifamiliar serà de 1.500 m³., amb una edificabilitat de 0,50m2./m².

L'edificació ha de ser aïllada, amb una distància mínima de 5 m. a vials, i de 3 m. a la resta de les fites, així com, complir una separació mínima entre edificis de 6 m.

En escalonar l'habitatge en nivells per a adaptar-se al pendent natural del terreny, es compleix que entre el nivell superior del forjat de la planta baixa, i la cara inferior del forjat de l'última planta situat a cota més elevada no se supera en més d'un 50% el paràmetre d'altura màxim ($H_{max}=7+7/2=10,5m$). A l'altura màxima resultant se li sumen 3m. per a obtenir l'altura total ($H_{total}=10,5+3=13,5m$), tot això en

compliment de l'art. 6.2.02 de les NU. Igualment, la Disposició Addicional 11 admet un 10% d'increment en els paràmetres d'altura màxima en metres, altura total i volum màxim definits per a cada zona. Així, el projecte contempla escalonar-se amb el pendent aconseguint una altura màxima de 7,00m.

S'ha ajustat la cota d'elevació de l'habitatge amb la finalitat d'integrar-se millor amb el terreny amb la finalitat de complir en tot moment el 1,50 com a màxim entre l'habitatge i el terreny natural a l'ésser aquest un terreny inclinat. La rampa per a l'accés al garatge no superarà el pendent màxim del 20%.

En el quadre adjunt o fitxa urbanística, es posa de manifest les condicions del planejament així com, les característiques urbanístiques del projecte emplaçat íntegrament en sòl urbà. L'habitatge projectat compleix amb totes les determinacions de les NS.

	NORMATIVA	PROJECTE
Ús permès	Residencial	Residencial
Ús prohibit		
Tipus d'ordenació	E-U4	E-U4
Parcel·la mínima	800 m2	1.369,45 m2
Façana/fons mínim	20/20m	25,06m
Ocupació	30% (410,84m²)	29,98% (410,58m²)
Volum màxim	1.500m3	1.469,93m3
Edificabilitat	0,50m2/m2 (684,73m²)	0,386m2/m2 (528,28m²)
Altura màxima	7m. (10,5m s/art.6.2.02)	<7m.
Altura total	10,5m+3m s/art.6.2.02	<10,5m
Núm. de plantes	PB+1	PB+1
Separació Boga façana	5m	5m
Separació límit fons	3m	3m
Separació límit dreta	3m	3m
Separació límit esquerra	3m	3m

1.3.3. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'Estudi de Detall té per objecte justificar les dues altures del volum de l'habitatge amb la finalitat de reduir el seu impacte paisatgístic en reduir-se sensiblement la seva ocupació i millorar la seva adaptació al terreny en reduir-se dràsticament els moviments de terra, minimitzant igualment l'impacte sobre la vegetació existent.

1.3.4. JUSTIFICACIÓ DE LA REORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSADA

Classificació sòl: urbà.

Qualificació: E-U4. Extensiva Unifamiliar-4.

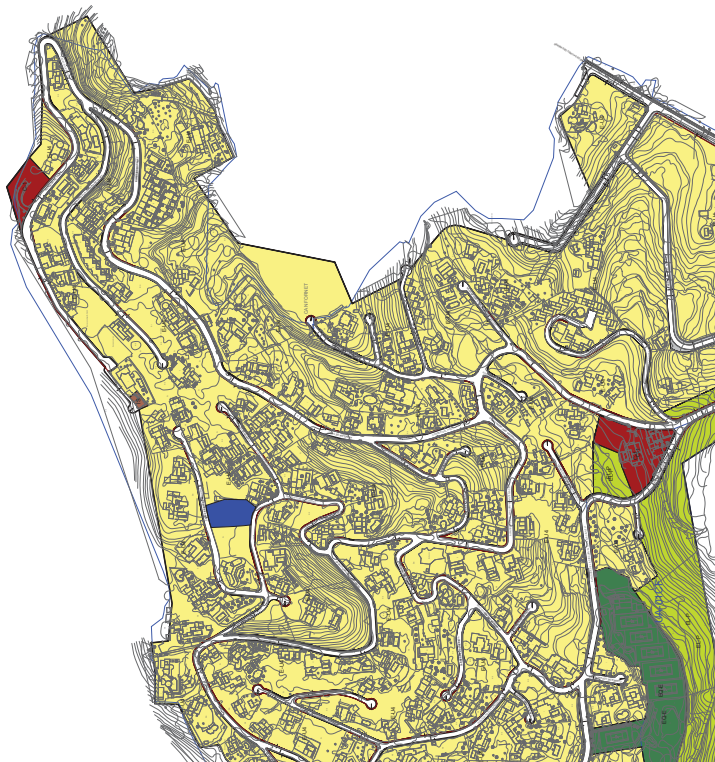
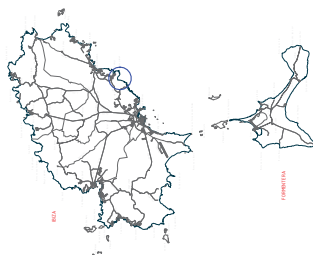
Tipologia: habitatge unifamiliar aïllat.

El pendent natural del terreny, en la zona on s'emplaça l'habitatge, supera el 20% de pendent. L'habitatge principal projectat contempla planta baixa i planta primera, i l'annex contempla una planta baixa, per això en compliment de l'art. 5.1.03.e es tramita aquest Estudi de Detall on pot comprovar-se que l'impacte en cap cas és major amb aquesta solució, en reduir-se l'ocupació en 137,20m2. en concentrar-se aquesta en altura, passant del 40,00% (permès per normativa segons l'article 5.1.03 4e)) al 29,98%. Apuntar igualment que en terrenys amb aquesta forta pendent, reduir l'ocupació significa reduir dràsticament l'afectació al terreny natural, donat tot el seguit de desmunts i terraplens necessaris per a integrar les edificacions en el terreny. Igualment, es respecten les determinacions del planejament quant als paràmetres urbanístics que fixen les NS per a la zona, sense ocasionar perjudicis a les propietats veïnes o confrontants, amb la solució projectada. Indicar que els espais lliures de la parcel·la s'abancalaran, i es restituirà l'arbratge suprimit, mantenint tot el que no es vegi afectat per la construcció de l'habitatge.

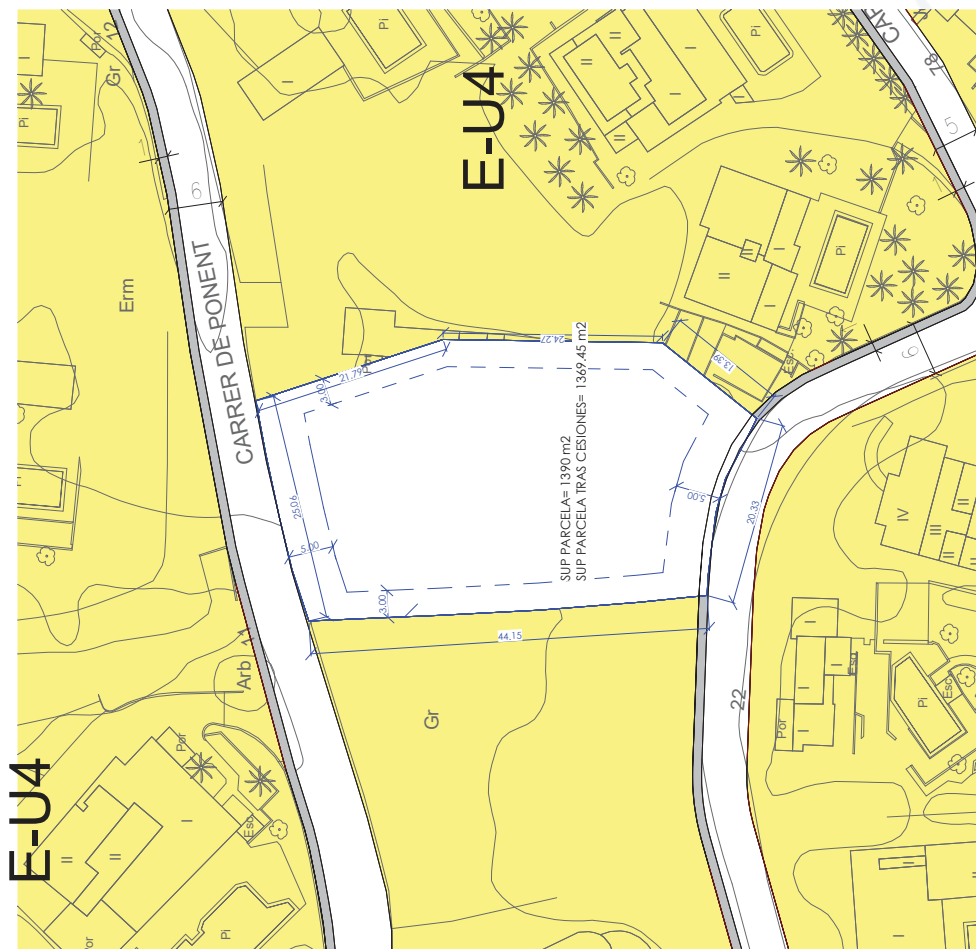
[.]

Igualment, el present Estudi de Detall determina una volumetria específica, amb clars avantatges per a la integració paisatgística de l'habitatge, d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona, solucionant les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general es derivaven, tal com contempla l'art. 5.1.08 de reordenació de volums de les NS.

L'Estudi de Detall no altera l'ordenació aïllada definida, no incrementa l'altura màxima, ni l'edificabilitat, ni l'ocupació, ni el volum màxim per edifici definit. Tampoc altera l'ús residencial, ni incrementa la densitat de població, respectant les reculades a confrontants fixats per la



2 NNSS- Situación ED
01/ED-00 : 5000



3 NNSS - Parcela ED
01/ED-00 : 500

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

C/Poniente 17. Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA -IBIZA

ESTUDIO DE DETALLE Plano de Situación

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
ARQU. CARLOS DE BOJAS, S.L. - 30
20850 - JARABED - jbojas@redif.es@gmail.com

FECHA:

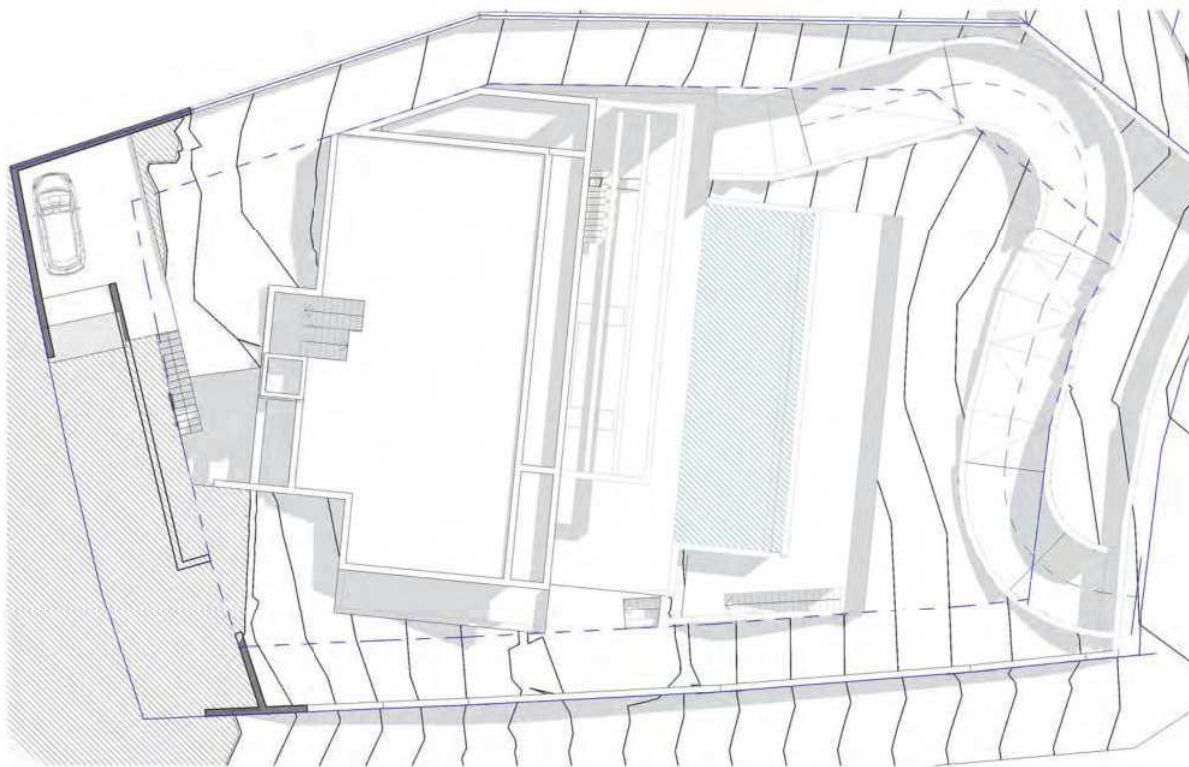
SEPT 2023

PLANO Nº:

01/ED-00

ESCALA:

Como se indica



1 01-Planta Cubierta ED
01/ED-01 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

C/Poniente 17. Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA -IBIZA

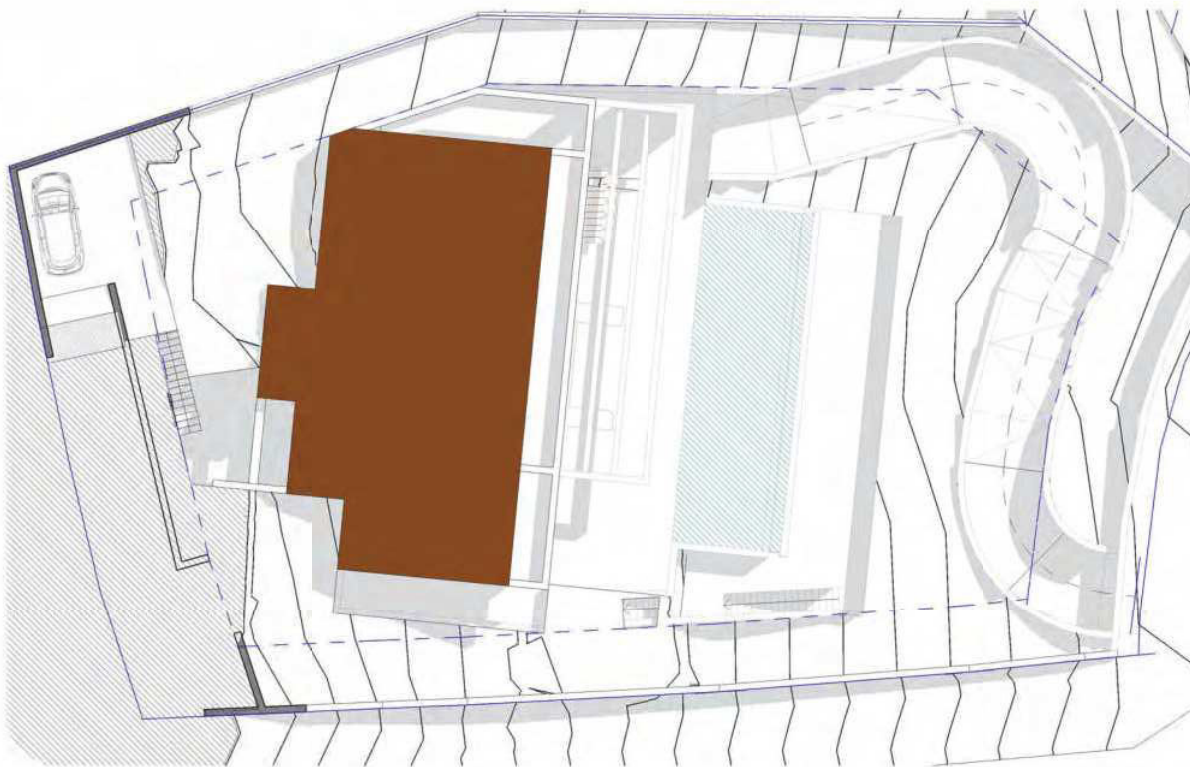
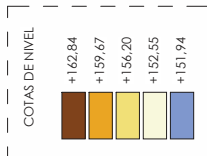
PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Plano de Emplazamiento

PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
ARQ. Carlos de Bojas, S.L. - C.I.F. B-10.140.140
20850 - JARANDIA - jbojas@red.es

FECHA:
SEPT 2023
ESCALA:
1:200

PLANO Nº:
01/ED-01

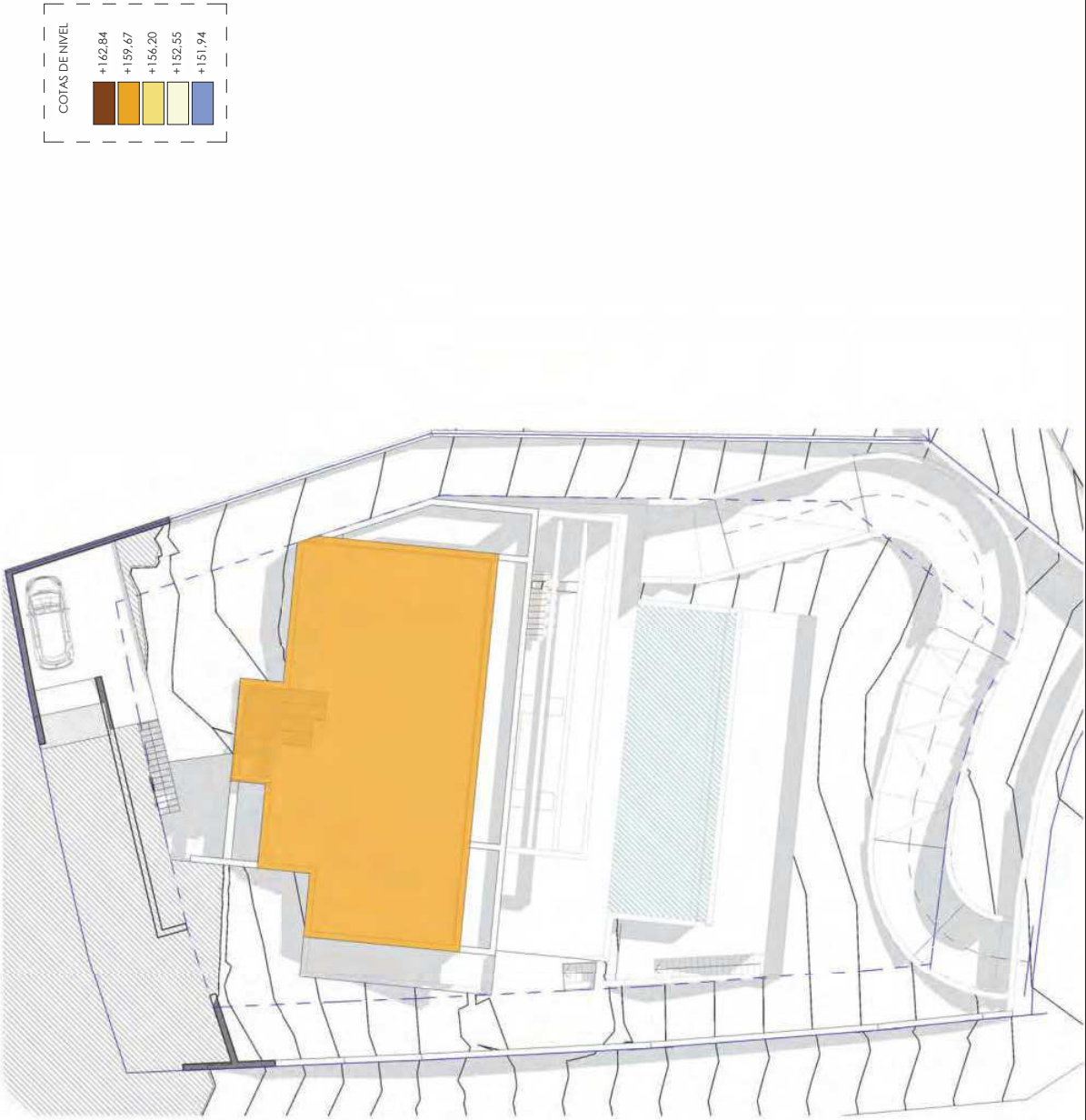


1 01-Planta Cubierta ED.
01/ED-02 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA		PLANO:	ESTUDIO DE DETALLE Planta cota +164,10	PROPIEDAD:	STILLER COLOGNE MGMT FAMBI&CO, KG SICURSAL EN ESPAÑA	ARQUITECTO:	CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES AVDA. MARQUES DE LA ESPERA, 30 28050 - MADRID - jordan.familias@gmail.com	FECHA:	SEPT 2023	PLANO Nº:	01/ED-02
C/Poniente 17. Parcela segregada (01) CAN FURNET- SANTA EULALIA -IBIZA								ESCALA: Como se indica			



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/20/1212299>



1_01-Planta Primera ED.
01/ED-031 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

C/Poniente 17. Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +160.70

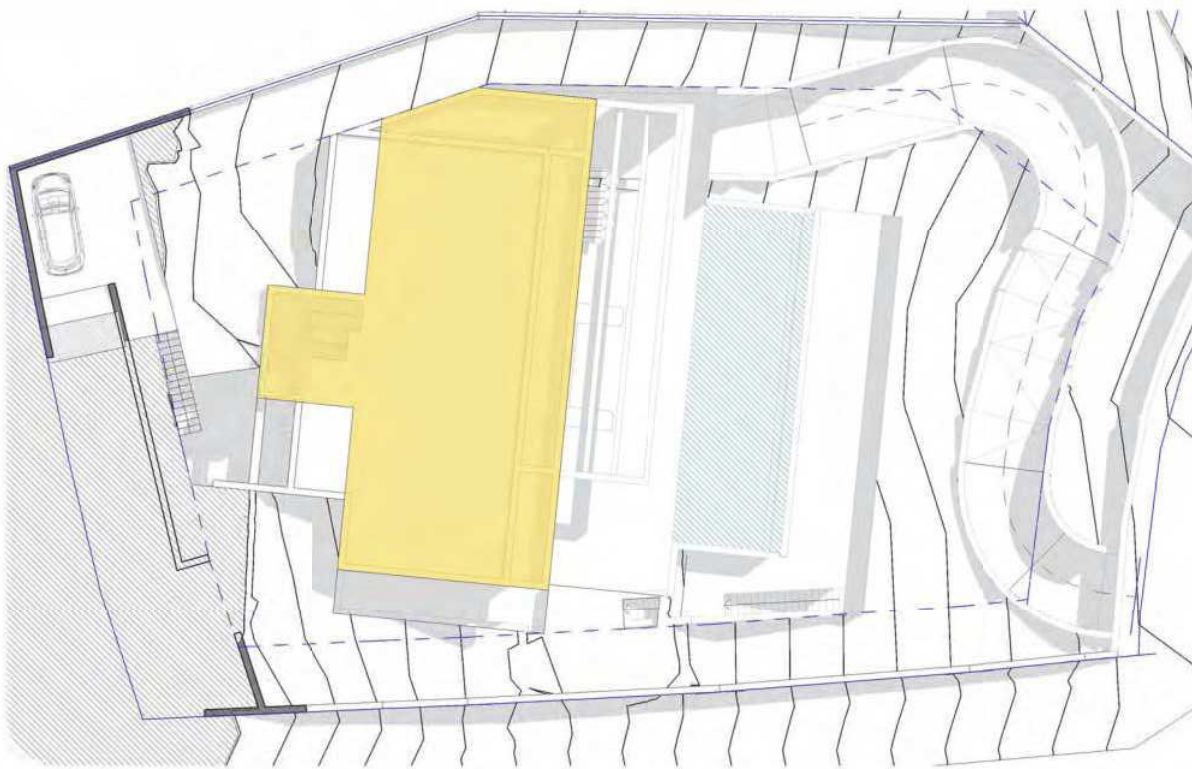
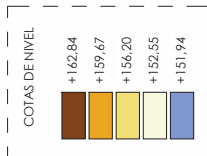
PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FAMBI&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARQUES DE LA ESPERA, 30
28050 - MADRID - jordan.familias@gmail.com

FECHA:
SEPT 2023

ESCALA:
Como se indica

PLANO Nº:
01/ED-03



1-01-Planta Baja ED.
01/ED-04 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

C/Poniente 17. Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA -IBIZA

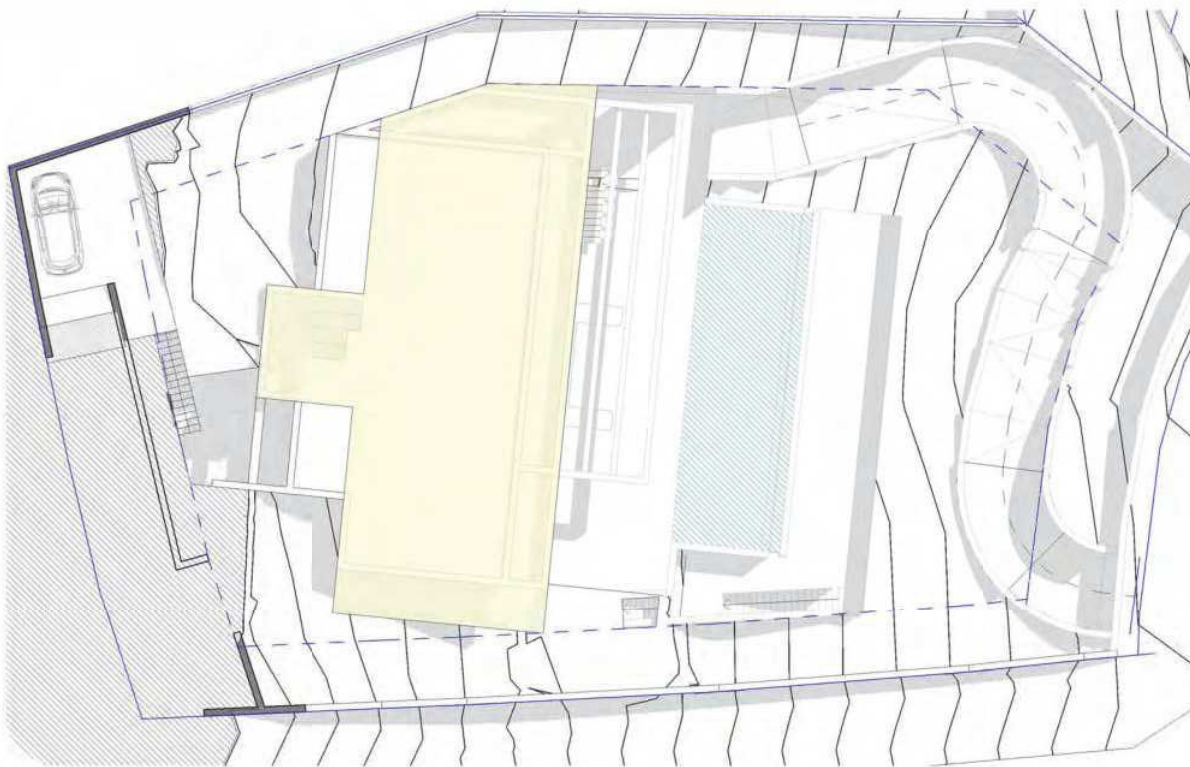
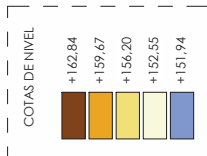
PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +156,90

PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FAMBI&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARQUES DE LA ESPERA, 4 - 30010 -
MURCIA - SPAIN - carlos.bojas@gmail.com

FECHA:
SEPT 2023

PLAN Nº:
01/ED-04



1_01-Planta Sótano ED.
01/ED-05 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

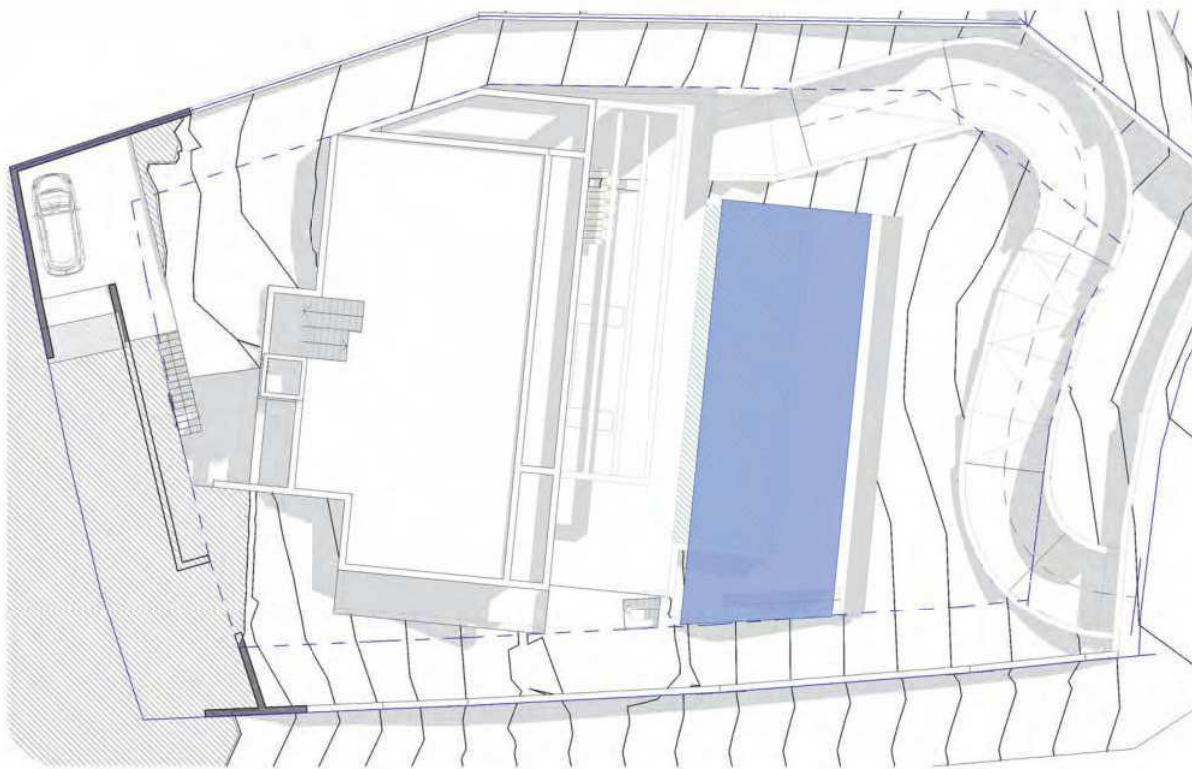
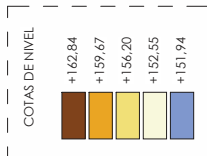
C/Poniente 17. Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA- IBIZA

PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +153.25

PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARQUES DE LA ESPERA, 30
28050 - MADRID - jbojas@mbd.es

FECHA:
SEPT 2023
ESCALA:
Como se indica
PLANO Nº:
01/ED-05

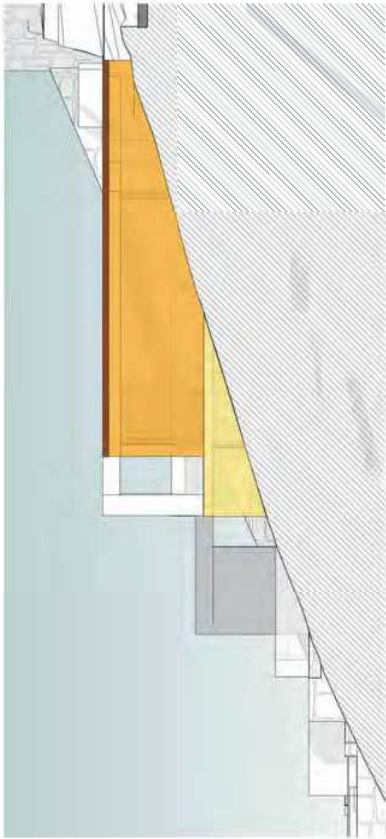
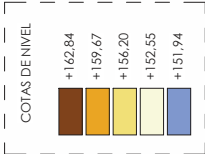


1_01-Planta Anexo ED
01/ED-06 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA		PLANO:	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	FECHA:	PLANO Nº:
C/Poniente 17. Parcela segregada (01) CAN FURNET- SANTA EULALIA- IBIZA		ESTUDIO DE DETALLE Planta cota +151.90	STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SICURSAL EN ESPAÑA	CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES AVDA. MARQUES DE LA ESCAL. 4 - 36100 28050 - MADRID - jordan.ferraz@gmail.com	SEPT 2023 ESCALA: Como se indica	01/ED-06



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/20/1212299>



1 Alzado Este ED
01/ED-07 : 1/50



2 Alzado Oeste ED
01/ED-07 : 1/50

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

C/Poniente 17, Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA -IBIZA

ESTUDIO DE DETALLE
Alzado este y alzado oeste

PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARCA DE LA PAZ, 4 - 36100 -
28050 - MADRID - jordan.fernandez@gmail.com

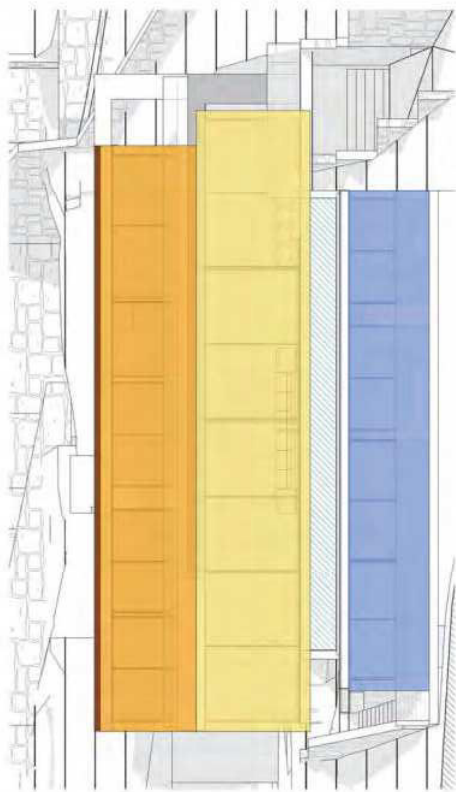
FECHA:
SEPT 2023

ESCALA:
Como se indica

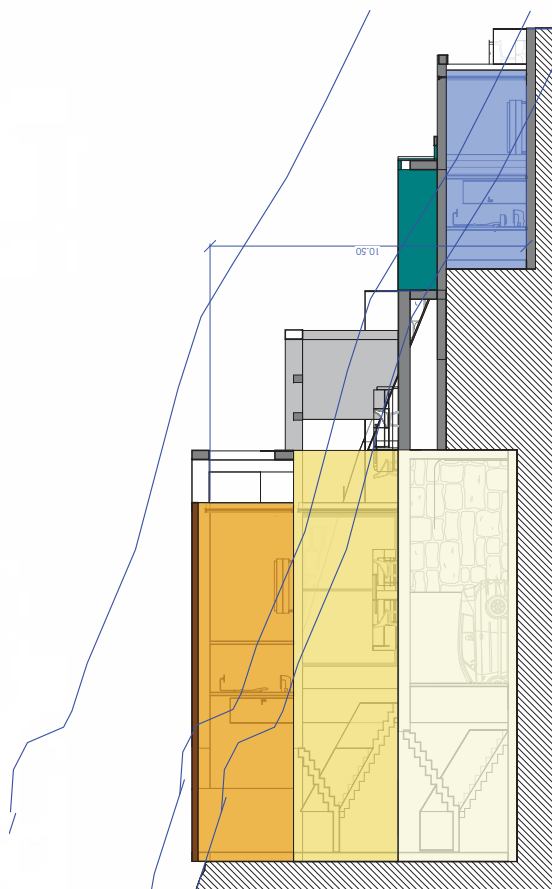
PLANO Nº:
01/ED-07



COTAS DE NIVEL	
+162.84	
+159.67	
+156.20	
+152.55	
+151.94	



1 Alzado Sur. ED
01/ED-08 : 1:50



2 Sección. ED
01/ED-08 : 1:50

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA C/Poniente 17. Parcela segregada (01) CAN FURNET- SANTA EULALIA- IBIZA	PLANO: ESTUDIO DE DETALLE Alzado sur y sección	PROPIEDAD: STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SICURSAL EN ESPAÑA	ARQUITECTO: CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES AVDA. MARCAVALE, 42, 4.º - 36100 28050 - MADRID - jordan.fernandez@gmail.com	FECHA: SEPT 2023	PLANO Nº: 01/ED-08
				ESCALA: Como se indica	